Der Leipziger Osten

Ein kritischer Stadtrundgang
über Gentrifizierung

Inhalt

4 Einführung in den Leipziger Osten

8 Gentrifizierung und Ursachen der Verdrängung

13 Das Schicksal der Kunst- und Kulturprojekte

23 Die Luxussanierung der Karl-Krause-Fabrik

28 Die Armen zuerst

31 Ein Fazit

Unser Motto ist „Osten für alle!"
Im Jahr 2015 haben wir als Gruppe Prisma damit begonnen kritische Stadtrundgänge zu organisieren. Zusätzlich dazu kam die Idee auf, eine "begleitende" Broschüre mit einer Textsammlung zu Geschehnissen im Leipziger Osten zu veröffentlichen. Wir wollen hiermit seine Besonderheiten aufzeigen, vor allem aber auch die Parallelen zur Entwicklung in anderen (ost-)deutschen Städten verdeutlichen. Gentrifizierung ist ein Schlagwort, das dabei unmöglich von diesen Veränderungen zu trennen ist. Aber wie sieht diese aus? Wir wollen euch zu einem imaginären Stadtrundgang einladen, welcher Orte der Verdrängung sichtbar macht. Neben dem Besuch der Karl-Krause-Fabrik, dem Erythrosin und der Pilotenküche wollen wir allgemein klären:

WAS IST GENTRIFIZIERUNG UND WAS BEDEUTET DIESE FÜR MENSCHEN, DIE MIT PREKÄREN LEBENSVERHÄLTNISSEN ZU KÄMPFEN HABEN? UND WIE KÖNNEN WIR WIRKLICH EINEN "OSTEN FÜR ALLE" SCHAFFEN?

Einführung in den Leipziger Osten

Heruntergekommen, dreckig, ein wenig DDR-nostalgisch und erschwinglich. Oftmals sind dies die ersten Eindrücke von Leipzig, die man als Besucher*in oder Neuankömmling gewinnt. Ein gewisses Gefühl von Freiheit liegt in der Luft und der Unterschied zu den meisten (west-)deutschen Städten ist nicht nur spürbar, sondern auch deutlich sichtbar. Leerstand und unsanierte Gebäude gehören in wieten Teilen der Stadt immernoch fest zum Stadtbild und sind kaum aus Ostdeutschland wegzudenken.
Aber mag dies nicht eine verträumte Sicht auf die Realität sein? Mieten sind nun mal immer nur im Vergleich zum Durchschnittseinkommen “niedrig” und das auch nur auf absehbare Zeit. Allein im Jahr 2012 wurden insgesamt 876 Mietwohnungen zwangsweise geräumt. Diese Broschüre entstand, um auf diese Entwicklungen aufmerksam zu machen und ihnen entgegen zu treten.

East Side Leipzig

Ende des Jahres 1988 lebten 545.307 Menschen in Leipzig, doch bereits ein Jahr später waren es 15.000 weniger, bis es im Jahr 1998 nur noch 437.101 waren. Diese Abwanderung erfolgte in den 1990er Jahren wahnsinnig rasch und erst seit einigen Jahren lässt sich ein gegenläufiger Trend beobachten. Gegenwärtig erlebt die Stadt Leipzig eine ungeheure Welle des Zuzugs, von 437.101 Einwohner*innen im Jahre 1998 wuchs die Zahl auf knapp 570.000 Einwohner*innen im Jahr 2016. Leipzig ist offiziell eine der am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands. Und bis zum Jahr 2020 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum von 10% erwartet!

>> DIE GRUPPE DER 19- BIS 21-JÄHRIGEN STELLT DEN GRÖßTEN ANTEIL DER NEUANKÖMMLINGE. <<

Im Jahr 2014 gab es erstmals seit den 1960er Jahren auch wieder ein natürliches Bevölkerungswachstum, also

eine höhere Geburten- als Sterberate. Jedoch ist es weniger der innerstädtische Nachwuchs als vielmehr die vorwiegend jungen hinzuziehenden Menschen, die für den enormen Bevölkerungszuwachs verantwortlich sind. Dabei stellt die Gruppe der 19- bis 21-Jährigen den größten Anteil der Neuankömmlinge. Konzentrierte sich der Zuzug zunächst vor allem auf den traditionell links geprägten Stadtteil Connewitz und die nach wie vor beliebte Südvorstadt, so verlagerte sich dieser später auch auf den Leipziger Westen, mit den Stadtteilen Lindenau, Plagwitz und Schleußig. Eine erneute Veränderung folgte nach wenigen Jahren. Wegen der steigenden Mieten in Connewitz und dem Leipziger Westen aufrgund einer fortschreitenden Gentrifizierung (Aufwertung), sahen sich viele der ehemaligen Bewohner*innen gezwungen, in andere Stadteile auszuweichen. Diese Bewohner*innen sind meist dieselben, die einst auf der Suche nach günstigen Freiräumen und bezahlbarem Wohnraum in die noch "unbeliebten" Stadtteile zogen und diese somit nachhaltig lebenswerter machten. Hier kommt nun der Leipziger Osten ins Spiel.

Reudnitz, Volkmarsdorf, Neuschönefeld

Spricht man vom Leipziger Osten, so meint man vor allem diese Stadtteile. Lange Zeit galt der Leipziger Osten als unbeliebt, da er beispielsweise die angeblich „gefährlichste Straße Deutschlands", die Eisenbahnstraße, beheimatet. Diese zog in den letzten Jahren besonderes viel (ungewollte) Aufmerksamkeit auf sich. Gelegen im Stadtteil Volkmarsdorf sei sie, laut zahlreicher Berichte, für ihre ausufernde Kriminalität bekannt. Als Reaktion auf die Presseberichte wurde eine als "InfoCenter" getarnte Polizeiwache auf der Eisenbahnstraße eingerichtet. Immer wieder kommt es seitdem zu Klagen über rassistisch motivierte Polizeikontrollen, sogenannes "Racial Profiling". Dieses Vorgehen der Polizei wirkt nicht im Entferntesten integrativ auf den Stadtteil, in dem viele Migrant*innen leben, sondern dämonisierte ihn im Rest der Stadt. Von Vielen wurde der Osten daher auch bewusst oder unbewusst gemieden. Im Dezember 2013 gipfelte die negative Berichterstattung in einem Beitrag des ProSieben Klatschmagazins „taff".

>> DER WOHNUNGSLEERSTAND IM LEIPZIGER OSTEN LAG IM JAHR 2005 BEI 35%. IM JAHR 2011 WAREN ES 22%. <<

Doch dies änderte sich alsbald, wenn nicht sogar schlagartig, und Leipzigs Osten, besonders sogar die gefürchtete Eisenbahnstraße, erfreuen sich mittlerweile enormer Beliebtheit. Es ist cool geworden, hier zu wohnen. Besonders gefragt ist der Osten bei Neu-Leipziger*innen, aber auch bei Wohnortwechselnden innerhalb der Stadtgrenzen erfreut er sich großer Beliebtheit. So ist eine enorme Abwan-

derung vom Westen als auch vom Süden in den Osten sichtbar. Es sind nicht nur die preisgünstigen Mieten, die vor allem junge Leute in die Stadtteile des Leipziger Ostens locken, er reizt ebenso durch seine Andersartigkeit, den internationalen Flair, die Freiräume. Der Wohnungsleerstand in den Vierteln des Leipziger Ostens lag im Jahre 2005 bei soliden 35%. Im Jahr 2011 waren es jedoch bereits bei “nur noch” ca. 22% (zum Vergleich: Als “normale” Leerstandsquote gelten 5%.)

Leipzigs Osten ist ein gemischtes Arbeiter*innenviertel, in dem besonders einkommensschwache Menschen, wie Arbeitsuchende, Studierende, Migrant*innen und Senior*innen leben. Der Osten der Stadt verfügt faktisch über 25.000 Wohneinheiten und 32.000 Einwohner*innen, die vor allem in der gründerzeitlich strukturierten Bausubstanz ihre Heimat gefunden haben. Möglicherweise sind diese ansehnlichen alten Bauten einer der Gründe für den enormen Zuzug junger, hipper Menschen. Jedoch fällt viel dieser, zu DDR-Zeiten als gestrig angesehenen Bauweise, allmählich dem Verfall zum Opfer, sodass Mitte der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre großräumige Abrissarbeiten und die Errichtung von Plattenbausiedlungen, beispielsweise südlich der Eisenbahnstraße, folgten. Bereits Anfang der 1990er Jahre begannen aber auch die ersten Sanierungsarbeiten und Erneuerungen von Parkanlagen.

>> IM LEIPZIGER OSTEN IST DER BAULICHE UND GESELLSCHAFTLICHE WANDEL HEUTE NOCH GREIFBAR. DIESES GEBIET ZU EINEM UNVERWECHSELBAREN, KONKURRENZ- UND ZUKUNFTSFÄHIGEN STADTTEIL ZU ENTWICKELN, IST EIN SCHWERPUNKT DER STADTERNEUERUNG <<

heißt es in einer Broschüre der Stadt Leipzig zur Stadtentwicklung aus dem Jahr 2005. Das Urteil wurde somit offiziell gefällt: Der Osten ist zum Handlungs- und Investitionsschwerpunkt erklärt worden. Und das von ganz oben. Besonderer Schwerpunkt hierbei: „Erhalt und Ausbau der Grün- und Parkflächen“ zur Attraktivitätssteigerung des Viertels. Die getätigten Gesamtinvestitionen in den Leipziger Osten belaufen sich nunmehr auf 11,23 Millionen Euro.

Vorsicht! Der Schein trügt

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass deutliche Verbesserungen des Stadtteils für die dort lebenden Menschen spürbar geworden sind. Jedoch muss besonders der Fokus vonseiten der Stadt auf die Wiederbelebung des Wirtschaftsstandortes kritisch im Blick behalten werden. Die Instandsetzung von insgesamt 460 Wohneinheiten schaffte zwar neuen Wohnraum, im gleichen Atemzug wurden aber auch 140 Objekte zurückgebaut und so das Angebot künstlich verknappt. Erstmals seit 17 Jahren will die Stadt nun über den Neubau von Sozialwohnbauten beraten. Dennoch bleibt sozialer Wohnungsbau vorerst Mangelware. Es ist zu bezweifeln, dass die derzeit weitverbreiteten erschwinglichen Mieten durch derartige Förderung tatsächlich gesichert werden können. Vielmehr sieht es danach aus, als ob sich auch der Leipziger Osten vom Arbeiter*innen- zum Szeneviertel und weiter in ein gutbürgerliches Quartier für Besserverdiener*innen entwickeln wird. Dies gilt es mit Nachdruck zu verhindern, um die benötigten Freiräume innerhalb der Stadt zu bewahren. Besonders die Verdrängungsprozesse müssen sichtbar gemacht werden, um einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren, welche negativen Entwicklungen durch städtische und private Investitionen in Stadtteilen wie diesem beginnen.

Gentrifizierung und Ursachen der Verdrängung

Gentrifizierung, was ist das überhaupt?

Als Gentrifizierung bezeichnet man eine bestimmte Form der Veränderung eines Stadtteils. Leider ist Veränderung hier nicht positiv gemeint, denn Gentrifizierung heißt meistens, dass sich Menschen mit weniger Geld die steigenden Mieten in einem Viertel nicht mehr leisten können und Menschen mit mehr Geld in den Stadtteil ziehen. Gentrifizierung passiert durch Aufwertung.

Aufwertung heißt:

1. SOZIALSTRUKTURELLE AUFWERTUNG
durch bessere Anbindung an den Rest der Stadt sowie Aufwertung der Infrastruktur durch z.B. mehr Schulen oder Gewerbeflächen

2. MATERIELLE AUFWERTUNG,
also höhere Miete und umsatzstärkere Geschäfte

3. SYMBOLISCHE AUFWERTUNG,
also die Verbesserung des Images des Viertels.

Hierbei gilt: Nicht alle Aufwertung ist schlecht. “Gentrifizierung meint im engeren Verständnis keineswegs jede Veränderung oder Aufwertung in städtischen Nachbarschaften, sondern explizit die durch immobilienwirtschaftliche oder politische Aufwertungsprogramme bewirkte Verdrängung ärmerer Haushalte aus den Stadtvierteln”, meint der Soziologe Andrej Holm. Denn ein neuer Spielplatz ist auch eine Aufwertungsmaßnahme, jedoch nicht vom Begriff der Gentrifizierung erfasst. Dieser meint nur eine Entwicklung, die die Mieten in die Höhe treibt und schlußendlich dazu führt, dass Menschen mit weniger Geld gezwungen werden, den Stadtteil zu verlassen.

>> 89% DER LEIPZIGER*INNEN WOHNEN ZUR MIETE. DIE MIETPREISENTWICKLUNG HAT DAMIT FÜR DIE MEHRZAHL DER HAUSHALTE EINEN MASSIVEN EINFLUSS AUF IHRE LEBENSGESTALTUNG. <<

Durch hohe Mieten zum einen und Imageaufwertung zum anderen kommt es zu einem Austausch der Bevölkerung in einem Viertel. Ärmere Menschen, Familien mit wenig Geld und Rentner*innen können sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten und ziehen an den Rand der Stadt, statushöhere Gruppen übernehmen den Stadtteil. Leipzig ist eine Mieter*innenstadt, 89% der Menschen wohnen hier zur Miete. Die Mietpreisentwicklung hat damit für die Mehrzahl der Haushalte einen massiven Einfluss auf ihre Lebesgestaltung. In vielen Stadtteilen in Leipzig ist der Mietpreis schon enorm angestiegen, etwa in Plagwitz oder Schleußig. Auch im Osten beginnen die Preise zu steigen, der Leerstand nimmt ab und auch die Akteur*innen der Immobilienwirtschaft treten auf den Plan. Die Karl-Krause-Fabrik, auf welche später noch intensiver eingegangen wird, ist wohl eines der ersten Großprojekte der Immobilienwirtschaft im Leipziger Osten und wird auf lange Sicht die Mieten in den angrenzenden Stadtteilen in die Höhe treiben. Es fällt auf, dass Viertel, in denen die Mieten rasant ansteigen, zumeist Viertel sind, die eine hohen Dichte an Kulturschaffenden und Künstler*innen aufweisen. Häufig ziehen erst viele Künster*innen in ein Viertel, und dann steigen die Mieten. Aber was haben Künster*innen mit Gentrifizierung zu tun? Welchen Einfluss haben Kultur und Künstler*innen auf die Imagesteigerung eines Viertels? Und wie nutzen Immobilienfirmen die Künster*innen für ihre Zwecke?

Hilfe, die Künstler*innen kommen

In der Gentrifizierungsforschung tauchen Künstler*innen in zwei Funktionen auf: Als Pioniere und als Verlierer*innen des Prozesses. Pioniere, weil sie meist die ersten sind, die in Stadtteile ziehen, die als unattraktiv gelten oder hohen Leerstand aufweisen. Das liegt zumeist daran, dass ihnen selber kaum Geld zur Verfügung steht und sie deshalb nur in bestimmten Vierteln in der Lage sind, überhaupt Räume anzumieten. Dort wo viele Häuser, Wohnungen und Fabriken leer stehen, sind die Mieten meist günstig. Außerdem gibt es genügend Platz zum Ausprobieren. Es entstehen geheime Kneipen, kleine Galerien und nette Läden. Oft führt aber eine Anhäufung von künstlerischen Aktivitäten dazu, dass das Image und damit die Anziehungskraft eines Viertels auch für Besserverdiener*innen steigt. Wenn in trendigen Stadtführern das Viertel als “der neue Geheimtipp” angepriesen wird, ist es meist schon zu spät. Die Mieten steigen, die Menschen die früher in dem Viertel gewohnt haben, können sich das nicht mehr leisten und ziehen weg.

>> BESONDERS IN ZEITEN VON WIRTSCHAFTS- UND FINANZKRISEN WERDEN GERNE HÄUSER ZUR SPEKULATION GEKAUFT. <<

Doch ein Viertel wird nicht von Künstler*innen gentrifiziert. Diese kaufen selten Wohnungen oder erhöhen die Mieten. Dafür sorgen (große) Firmen, die sich durch das bessere Image gute Renditen versprechen. Also kaufen sie beispielsweise Häuser, die vorher Einzelpersonen gehörten. Dann sanieren sie die Häuser und erhöhen den alten Mieter*innen die Mieten oder versuchen sie sogar ganz loszuwerden. Manchmal kaufen Immobilienfirmen auch Häuser zur bloßen Spekulation. Sie lassen Häuser leer stehen, weil sie hoffen, sie irgendwann teurer zu verkaufen. Besonders in Zeiten von Wirtschafts- und Finanzkrisen wird dies gerne getan. Weil die Wirtschaft nicht mehr brummt und die Banken kaum Zinsen zahlen, suchen große Kapitalbesitzer*innen nach langfristigen Investitionsmöglichkeiten. Denn wenn in der Gegenwart keine Profite mehr gemacht werden können, muss es diese in der Zukunft geben. Leipzig hatte über lange Zeit einem enorm hohen Leerstand zu verzeichnen. Deshalb war es sehr attraktiv für Unternehmer*innen, hier zu investieren.

So hat sich der Leipziger Wohnungsmarkt zu einem der dynamischsten Investitionsmärkte entwickelt. Immobilienmakler*innen aus Bayern und Berlin besichtigen immer wieder Häuser im Eisenbahnkiez. Und wenn Investor*innen Häuser aufkaufen, geht das selten gut aus. Entweder sie erhöhen die Mieten oder sie versuchen, die alten Mieter*innen loszuwerden oder sie lassen Häuser einfach leerstehen, weil sie hoffen, diese in Zukunft für mehr Geld verkaufen zu können. Und was passiert

nun mit den Künstler*innen? Diese sind vielfach selber nicht in der Lage, die neuen Mieten zu zahlen und ziehen weiter. Viele Kulturprojekte im Leipziger Osten waren zuerst im Westen. Als dort die Mieten immer höher wurden, waren sie gezwungen, umzuziehen.

Wer gentrifiziert denn hier?

Künstler*innen sind also Pioniere und Verlierer*innen der Gentrifizierung. Durch sie steigt die Attraktivität eines Viertels und die Immobilienbranche nutzt dies, um Profite zu machen. Aber die steigenden Mieten in Leipzig haben noch viele andere Gründe. Zum einen ziehen immer mehr Menschen vom Land in die Stadt, zweitens sind Immobilien seit dem Ausbruch der Finanzkrise beliebt, weil sie als sichere Anlage gelten und zum dritten haben in Deutschland viele Städte ihre kommunalen Wohnbestände verkauft. Wenn die Stadt aber keine eigenen Wohnungen mehr hat, verlieren Geringverdiener*innen die Chance auf sozialverträgliche Mieten.

>> DENN FÜR PRIVATE INVESTOREN LOHNT ES SICH MEHR, EDLE LUXUS-APARTEMENTS ZU BAUEN, ALS BEZAHLBARE WOHNUNGEN ZU SCHAFFEN. <<

Die Politik macht dabei fleißig mit und sorgt dafür, dass es genügend Zuschüsse für die Privatwirtschaft gibt. Die Künster*innen, Student*innen etc.

sind also nicht die “Hauptschuldigen” von Verdrängung und steigenden Mieten. Meist sind sie sogar selbst von steigenden Mieten betroffen. Trotzdem wünschen wir uns oft mehr Sensibilität und Bewusstsein von Kulturschaffenden über ihre Rolle im Gentrifizierungskreislauf. Erfolgreiche Projekte der Gegenwehr gegen steigende Mieten und andere soziale Mißstände entstehen nämlich oft gerade dort, wo sich die “Alteingessenen” und die neu dazugekommenen Pioniere, also Künstler*innen, Studis usw. zusammentun, sich nicht gegeneinander ausspielen lassen und gemeinsam für eine soziale und gerechte Stadt kämpfen.

Das Schicksal der Kunst- und Kulturprojekte

Die Kunst- und Kulturprojekte spielen im Aufwertungsprozess eines Stadtteils - wie im vorherigen Text schon beschrieben wurde - eine doppelte Rolle: Sie sind zum einen die Wegbereiter*innen, die mit ihren Projekten die Aufwertungsdynamik im Quartier auslösen und letztlich gehören sie dennoch zu den Benachteiligten der Entwicklung. Während die positive Aufbruchsstimmung die Künstler*innen als Vorreiter*innen dieses Prozesses verhimmelt, zieht das dunkle Kapitel dieser Geschichte den sogenannten Pionieren regelrecht den Boden unter den Füßen weg; konkret: die zu ihrer Entfaltung notwendigen Räumlichkeiten. Das aufbrausende kulturelle Gewimmel des Leipziger Ostens brachte im Laufe der letzten Jahre allein rund um die Eisenbahnstraße zahllose Kunst- und Kulturprojekte hervor: das Japanische Haus, die PILOTENKUECHE, das Con Han Hop, das Kultur Café, das Erythrosin, die E109 und viele mehr. Doch schon heute erleben diese Projekte Gegenwind vonseiten städtischer Behörden oder von den Immobilienbesitzenden, welcher bereits die ersten Böen von Verdrängung brachte. Anhand von drei Beispielen - der PILOTENKUECHE, dem Erythrosin und dem Japanischen Haus - wollen wir hier diesen Konflikt veranschaulichen.

Die PILOTENKUECHE

Die PILOTENKUECHE versteht sich als experimentelle „Künstlerresidenz“ und bietet jungen Künstler*innen ein Umfeld, um Erfahrungen zu sammeln. Unterstützt durch die PILOTENKUECHE haben die Künstler*innen die Möglichkeit, sich auszutauschen, auszuprobieren und eigene Ausstellungen zu gestalten. Das 2007 auf der Leipziger Baumwollspinnerei gegründete Projekt bewegt sich dabei zwischen künstlerischem Establishment und Underground. Das Spinnereigelände bietet für die Künstler*innen eine anspruchsvolle Arbeits- und Ausstellungsfläche, die jedoch durch den professionellen Charakter zugleich bestimmte Einschränkungen mit sich bringt. Daher wollten sich die Pilotenköch*innen die Chance nicht entgehen lassen, im Osten Leipzigs einen Raum zu eröffnen, der sich mehr auf die Freiheiten, die sich

durch Off-Spaces ergeben, fokussiert und diese den Künstler*innen zur Verfügung stellt. Darüber hinaus sollte das Konzept der PILOTENKUECHE durch soziokulturelle Bausteine erweitert werden.

Über ein befreundetes Kulturprojekt entstand im Frühjahr 2015 Kontakt zu den Besitzer*innen eines unsanierten Hauses in der Schulze-Delitzsch-Straße 27 im Leipziger Osten.[1] Die Eigentümer*innen machten das Angebot, das Haus längerfristig zu nutzen. Die PILOTENKUECHE war angetan von der Idee und erstellte ein Konzept. Der Plan sah vor, dass die PILOTENKUECHE das Gebäude für drei bis fünf Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt bekommt und währenddessen eine Teilsanierung vornimmt. Im unteren Teil des Hauses sollte ein Café eröffnen, in den oberen Stockwerken Ateliers und eine Wohnung für die Leute der PILOTENKUECHE. Dazu muss gesagt werden, dass der Zustand der Schulze-Delitzsch-Straße 27 äußerst marode war und sich das Haus deshalb nicht vermieten ließ. Die Böden waren verfault, das Dach war teilweise einsturzgefährdet und es gab keinerlei elektrische Anschlüsse im Haus. Ebensowenig existierte ein vollständiges Wasserleitungs- und Abwassersystem. Stattdessen gab es im Grunde nur Türen und Wände, von denen der Putz abbröckelte und die meisten Fenster waren zerstört oder fehlten. Die Eigentümer*innen machten mit der mietfreien Nutzung, für die im Gegenzug Sanierungsarbeiten vereinbart wurden, also einen guten Fang. Und so kam es im Frühjahr 2015 zu einer Einigung zwischen der PILOTENKUECHE und den Eigentümer*innen. Ein Vertrag, der diese Übereinkunft besiegelt, wurde angekündigt, aber immer wieder verschoben.

>> AUS DER STÄNDIGEN VERZÖGERUNG WURDE LANGSAM SYSTEM. ALS DER VERTRAG DANN ENDLICH KAM, WAR ER PLÖTZLICH STARK VERÄNDERT.<<

Die PILOTENKUECHE nahm die Bauarbeiten trotz des noch ausstehenden Vertrags sogleich auf. Die Eröffnung war für Oktober geplant und auf dem Weg dahin lagen einige Stadtteilfeste, die Zeit war also ziemlich knapp. Der vereinbarte und versprochene Vertrag blieb indes aus. Die PILOTENKUECHE war verwundert, aber störte sich wegen des von den Eigentümer*innen betonten Vertrauensverhältnisses nicht weiter daran. Doch da auch andere Vereinbarungen verschleppt wurden, wurde aus der ständigen Verzögerung langsam System. Als der Vertrag dann endlich kam, war er plötzlich stark verändert: Die vereinbarte Wohnung fehlte und die Nutzungsdauer betrug nur noch drei Jahre. Das bedeutete faktisch, dass die PILOTENKUECHE die mehrjährige Sanierung tragen sollte, um daraufhin das Haus zu verlassen. Darüber hinaus wäre ihnen nicht einmal in der Zwischenzeit der Vorteil einer ei-

[1] Die Äußerungen der PILOTENKUECHE zu ihren Erlebnissen in der Schulze-Delitzsch-Straße 27 erfolgen auf wahrheitsgemäßer Grundlage der Kommunikation des Projekts mit den Eigentümer*innen.

genen Wohnung geblieben. Als wäre das nicht genug, sollte die PILOTENKUECHE vertraglich zur Sanierung des Hauses verpflichtet werden, ohne dass dies konkret ausgeführt wurde. Mit dieser allgemeinen Formulierung hätte die PILOTENKUECHE letztlich zu allen Sanierungsmaßnahmen, wie beispielsweise einer Zentralheizung, verdonnert werden können, so die Befürchtung. Von Pflichten aufseiten der Eigentümer*innen ließ der Vertrag nicht viel erkennen.

>> DER VORWURF LAUTETE, DASS DIE PILOTENKUECHE OHNE VERTRAG BAUARBEITEN AM HAUS DURCHGEFÜHRT HÄTTE. <<

Zu diesem Zeitpunkt waren die Bauarbeiten am Haus und die Pflege des Grundstücks schon vorangeschritten. Die PILOTENKUECHE legte Widerspruch gegen die Änderungen im Vertrag ein. Nach mehreren Wochen des Wartens kündigte die PILOTENKUECHE - letztlich aus purer Verzweiflung - an, dass sie Schadensersatz für ihre erbrachten Leistungen einfordern werde. Der Bluff ging nicht auf, denn kurz darauf - Ende August – kam die plötzliche Aufforderung, das Haus in der Schulze-Delitzsch-Straße 27 binnen wenigen Tagen zu räumen. An dieser Stelle drehten die Eigentümer*innen den durch sie selbst verschuldeten Umstand, dass der Vertrag bislang fehlte, zum Nachteil der PILOTENKUECHE. Der Vorwurf lautete absurderweise, dass die PILOTENKUECHE ohne Vertrag Bauarbeiten am Haus durchgeführt hätte. Darüber hinaus wurde die PILOTENKUECHE beschuldigt, sie würde das Haus, das ihr eigentlich nur für das Kunstfest «Neustädter Markt» (Juli 2015) zur Verfügung gestellt worden wäre, zum eigenen Vorteil nutzen. Die PILOTENKUECHE begann daraufhin sofort mit der Räumung.

Das Kommen und Gehen ist typisch für die Underground-Szene. Aber im Fall der PILOTENKUECHE wird deutlich, dass dies nicht immer freiwillig geschieht. Ihr Schicksal gibt einen Eindruck, welchen Widrigkeiten die sogenannten Pioniere ausgesetzt sind. Es zeigt auch die Risiken, die flexible Zwischennutzungskonzepte gegenüber den Sicherheiten des gewöhnlichen Mietrechts bergen. Über die Motive der Eigentümer*innen lässt sich nur spekulieren. Wahrscheinlich sind sie ein bisschen verplant gewesen. Möglicherweise wollten sie sich auch länger vor den Pflichten drücken, die ein Vertrag so mit sich bringt. Dies erklärt, weshalb dieser erst viel zu spät und auch nur als Vorabzug “fertig” war. Ausschlaggebend für die starken Änderungen im Vertrag war wohl, dass die Eigentümer*innen die Arbeitsleistung der PILOTENKUECHE zum Sanieren nutzen wollten. Darüber hinaus war das Interesse an einer längerfristigen Zusammenarbeit jedoch vermutlich eher gering (fünf Jahre Nutzung, eigene Wohnung). Die Aussicht die im aufstrebenden Kiez stehende Immobilie gewinnbringend verkaufen zu können, hat die Besitzer*in-

nen wohl von ihrer ursprünglichen Idee abgebracht, das Haus mehrere Jahre der PILOTENKUECHE zu überlassen. Als klar wurde, dass die Pilotenköch*innen das nicht mit sich machen lassen werden, wurden sie rausgeschmissen.

Das Erythrosin

»Erythrosin», das ist erst einmal nur eine chemische Verbindung: Einzelne Moleküle zirkulieren isoliert durch den Raum, bevor sie sich in einer energiefreisetzenden Reaktion verbinden und vernetzen. Auf die soziopolitischen Verhältnisse des »Eisenbahn-Kiezes« gemünzt, nimmt das Erythrosin die Form eines von vielfältigen Gruppen und Einzelpersonen getragenen kulturellen Freiraumes an. Die Verschmelzung dieser unterschiedlichen Partikel im »Ery«, wie das Projekt meist genannt wird, fand im Spätsommer 2012 statt.

>> ALLE VERANSTALTUNGEN SIND VON EINEM UNKOMMERZIELLEN UND GEMEINNÜTZIGEN GRUNDGEDANKEN GEKENNZEICHNET. <<

Als im Stadtteil Volkmarsdorf noch ca. 20% der Wohnungen leer standen, begannen 20 bis 30 Anwohner*innen, regelmäßig Vokü's (gemeinsames Abendessen gegen Spende), Konzerte und Jam-Sessions zu organisieren. Neben einem Info- und Umsonstladen sowie einer Hilfsgruppe für Künstler*innen wurden wöchentliche Punk&Anarchie- und Queer-Tresen etabliert. In unregelmäßigen Abständen fanden Lesungen, Literaturkreise und Sportinitiativen statt. Alle Veranstaltungen sind von einem unkommerziellen und gemeinnützigen Grundgedanken gekennzeichnet: Statt feste Preise zu zahlen, spenden hier alle so viel wie sie können oder wollen. Im Ery hat jeder und jede die Möglichkeit, unabhängig von Einkommen und Gesellschaftsschicht, ein veganes Korma-Curry zu verspeisen oder sich von einem virtuosen Jazz-Trio beschallen zu lassen. Speziell in seiner Anfangsphase, als in Volkmarsdorf noch nicht das Wort »Hypezig« böig durch die Straßen blies, bestand das Ery-Publikum noch zu großen Teilen aus Empfänger*innen von Transferleistungen und Obdachlosen. Als die Zuzugswelle dann in die Eisenbahnstraße brach und eine Menge junger Student*innen hereinspülte, änderten sich entsprechend auch die Besucher*innen des Erys.

Ab dem Sommer 2015 begann das Ordnungsamt, den relativ unscheinbaren Laden genauer unter die Lupe zu nehmen. Dies geschah auf verdeckte, inoffizielle und demzufolge sehr hinterhältige Weise. Dem Ery-Kollektiv wurde vorgeworfen, ein unangemeldetes Gaststättengewerbe zu betreiben. Diese Unterstellung steht im Widerspruch zu der gemeinnützigen Logik, der das Erythrosin folgt: Sie hat strukturell rein gar nichts mit einem Gewerbe zu tun, da ihr Anliegen nicht das Abschöpfen von Profiten ist. Ihr Anliegen ist es vielmehr, ein kulturelles Angebot zu bieten, das sich an einkommensschwache Leute

richtet und die Integration sozial-marginalisierter Gesellschaftsgruppen fördert.

>> AUFLAGEN DES ORDNUNGSAMTES SIND OFT DER GRUND FÜR DIE SCHLIESSUNG SOZIALER PROJEKTE. <<

Im Fall des Erythrosns führte dies zur Auferlegung einer Reihe von Baumaßnahmen. Das Projekt musste erst einmal schließen. Auch wenn im Fall "Erythrosin" ein relativ entspanntes Verhältnis zum Leipziger Bauamt besteht, geht die Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen zur Wiedereröffnung mit erheblichen Kosten einher. Das Geld dafür können gemeinnützige Projekte wie dieses kaum eigenständig tragen.

Das Japanische Haus

Das Japanische Haus entstand ursprünglich 2011 im nördlichen Gohlis an der Georg-Schumann-Straße. Aus dem Bedürfnis heraus, sich nachhaltig als Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen Leipziger Kunstprojekten und sozialen Initiativen zu etablieren, zog das Kulturprojekt Mitte 2013 nach Volkmarsdorf. Hier fand es an der Eisenbahnstraße den idealen Mikrokosmos von jungen entfaltungsgierigen Bohemiens und Student*innen für das Gedeihen seiner Idee. So gibt es hier die Möglichkeit, bei einem Stück Kuchen, einer Kunstaustellung oder loungiger Jazz-Musik mit Geflüchteten ins Gespräch zu kommen. Ferner werden jährlich zu aktuellen soziopolitischen Themen »Urban Workshops« organisiert. Die letzte dieser Reihen fokussierte die Bedeutung der urbanen Freiräume im Kontext der Postwachstums-Diskussion. Das Japanische Haus machte sich zuletzt außerdem dafür stark, die diesjährige Edition des "Freiraum-Festivals" der kritischen Auseinandersetzung mit aktuellen stadtteilpolitischen Prozessen zu widmen. Das Projekt soll somit als »Zwischenraum« eines unkommerziellen Kulturaustausches und einer kritischen Ausseinandersetzung mit dem Hypzig-Phänomen fungieren. Dabei liegt der Ansatz des soziokulturellen Konzepts nicht im schlichten Konsum der angebotenen Aktivitäten, sondern vielmehr in der Teilnahme daran. Egal ob Refugees, alteingesessene Volkmarsdorfer*innen oder hippe Studierende, jede*r kann hier seinen Beitrag leisten und somit auch aktiv zum Projekt beitragen.

So schön das Ganze auch klingen mag, auch das Japanische Haus ist von den ersten bitteren Anzeichen des Eingriffs städtischer Institutionen im Leipziger Osten betroffen. Dieses Projekt gilt als eines der ersten, die es wagten, die verschrieene Eisenbahnstraße zu betreten, als ganz Leipzig noch voller Vorurteile auf die »gefährlichste Straße Deutschlands« herab blickte. Unter anderem dieser kulturelle Verein stellte die Weichen für das Aufblühen des Eisenbahn-Kiezes und gilt in diesem Sinne als Vorreiter des Aufwertungs-

trends. Das kulturelle Gedeihen des Viertels ging weiter und so kamen im Laufe des letzten Jahres kommerziell ausgelegte Ladenprojekte wie das Vary als Vinyl-Haltestelle und das ganz frisch gebackene Peter K. als studentische Nachtattraktion hinzu. Das Viertel kam in Bewegung und ist es noch, es erregt Aufmerksamkeit. Im Zuge dieser Entwicklung wandte sich auch die Stadt dem Kiez zu und so geraten immer mehr der untergründigen Kulturprojekte in den Fokus der Behörden.

>> HYGIENEAMT. MIETSTEIGERUNG. GEMA. <<

So klopfte beim Japanischen Haus vor wenigen Monaten das Hygieneamt der Stadt Leipzig an die Tür. Um weiterhin eintritts- und konsumzwangfreie Veranstaltungen organisieren zu dürfen, mussten eine Reihe von Baumaßnahmen durchgeführt werden. Zu den Auflagen des Hygieneamts gehörten u.a. der Einbau einer Dunstabzugshaube im Kochbereich sowie das Befliesen der Küchenwände. Doch das Japanische Haus erfährt nicht nur Druck vonseiten der Stadt: Die noch relativ “zarte” Form von Repression und Behinderung eines nichtkommerziellen und an einkommensschwächere Schichten adressierten kulturellen Angebots geht mit einer Mietsteigerung durch den Hauseigentümer weiter. Im Fall des Japanischen Hauses sogar gleich mit einer Mietverdoppelung: Statt 200 Euro sollen die Räumlichkeiten nun 400 Euro kosten. Für Verblüffung sorgte auch das plötzliche Schreiben der GEMA, die ohne jegliche vorherige Kommunikation mit dem Verein eine charmante Rechnung für die wöchentlichen Jam-Sessions (!) stellte.

Dem Japanischen Haus ist es wichtig, in dieser Situation nicht zu moralisieren und nicht die Vermieter*innen als die einzigen Verantwortlichen zu verteufeln. Das Kulturprojekt begreift die Entwicklung im Kontext einer soziopolitischen Umstrukturierung des Leipziger Ostens. Eine Kritik, die einzelne Personen für das «große Elend der Gentrifizierung» beschuldigt, würde nach ihrer Auffassung zu kurz greifen, zumal es sich hierbei um eine umfassende urbane Wandlungsdynamik handelt, die sich voll und ganz am Profit orientiert.

Die Neuordnung des »Eisenbahn-Kiez«

Die Schicksale der PILOTENKUECHE, des Erytrosins und des Japanischen Hauses lassen sich in eine allgemeine Entwicklung im Leipziger Osten einordnen. In der Anfangsphase der Aufwertung des Stadtteils steigerten die sogenannten Pioniere (unbewusst) die Attraktivität des Quartiers und erleichterten den Hauseigentümer*innen durch die nun laufenden Mieteinnahmen die Verhandlungen mit Banken über weitere Kredite zur (Luxus-)Sanierung. Mit der weiteren Aufwertung des Stadtteils stand fest, dass Platz geschaffen werden muss. Platz für die, die sich teuer kernsanierte Wohnungen

CH

auch leisten können. Die Kulturprojekte, die den Osten so hip gemacht haben, werden nun zunehmend gegängelt und wieder rausgeschmissen. Mal sind die Akteure die Eigentümer*innen wie im Fall der PILOTENKUECHE, mal das Ordnungsamt wie im Fall des Erythrosin.

DER GEMEINNÜTZIGE UND SOZIALE CHARAKTER DER ERWÄHNTEN PROJEKTE GERÄT MIT DER AM PROFIT AUSGERICHTETEN STADTENTWICKLUNG ANEINANDER.

Dies bekräftigt der im Sommer 2014 öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans der Eisenbahnstraße. So heißt es in dem Abschnitt, welcher sich mit den Zielen und Zwecken der Planung befasst: »Ziel des Bebauungsplans ist es vorrangig, Anzahl und Art von Vergnügungsstätten und bestimmten sonstigen freizeitbezogener Nutzungen […] im Geltungsbereich zu regulieren und damit die Eigenart des Gebiets als Standort für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zu erhalten«. Mit Vergnügungsstätten sind hier nicht nur die Kulturprojekte zu verstehen, sondern alle Kleingewerbe, welche zur Zeit die Eisenbahnstraße besiedeln. Der folgende Auszug aus dem selben Schriftstück verdeutlicht noch einmal das offensichtliche Anliegen der Stadt : »Die verstärkte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Einrichtungen steht in Widerspruch zu diesen Sanierungszielen.« Behörden und Wohneigentümer*innen zeigen deutlich, dass rund um die Eisenbahnstraße künftig kein Platz mehr für Projekte wie der PILOTENKUECHE, dem Erythrosin, dem Japanische Haus und jeder Form von kapitalschwachen Gewerbe sein soll, stattdessen werden wohl Luxussanierung und gehobener Einzelhandel bevorzugt.

Die Luxussanierung der Karl-Krause- Fabrik

Die ehemalige Karl-Krause-Fabrik in Anger-Crottendorf, in der früher Maschinen zur Papierverarbeitung hergestellt wurden, steht derzeit verlassen und heruntergekommen da. Der Eindruck mag täuschen, doch für den Stadtteil besaß die Fabrik von jeher eine große Bedeutung. So war die Karl-Krause-Fabrik seit dem Ende des 19. Jahrhunderts bis zur Stilllegung des Betriebs infolge der Wende Arbeitsplatz von vielen Bewohner*innen des Viertels. Überhaupt entstand das Viertel erst dadurch, dass sich die Dörfer Anger und Crottendorf zusammenschlossen, nachdem sich um die Karl-Krause-Fabrik ein neues Wohngebiet gebildet hatte. Und auch nach der Einstellung der Produktion im Jahr 1994 blieb die Fabrik den Menschen im Stadtteil als zentraler Bezugspunkt erhalten. Die Anwohner*innen eigneten sich das unbenutzte Gelände allmählich an: Es bot Wohnungslosen Obdach und Flächen für Sprayer*innen, Familien nutzten es zum Spaziergang und Clemens Mayer feierte dort mit seinen Freund*innen die legendären Partys, die durch das Buch „Als wir träumten“ bekannt wurden.

>> FÜR DAS GESAMTE PROJEKT IST EINE SUMME VON 65 MILLIONEN EURO KALKULIERT. <<

Nach der Vorstellung des Immobilien-Investors “Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG (DGG AG)”, welcher die Immobilie im Herbst 2014 erworben hat, soll sich dieser Zustand zeitnah deutlich ändern. Im ehemaligen Fabrikgebäude werden 100 Eigentumswohnungen geschaffen, darüber hinaus ist für das umliegende Gelände der Bau von Stadthäusern und weiteren 100 Eigentumswohnungen in Neubauten geplant. Für das gesamte Projekt ist eine Summe von 65 Millionen Euro kalkuliert. Die Grundsanierung der Karl-Krause-Fabrik reiht sich ein in die aktuelle Veränderung des Stadtteils: Eine große Zahl an Häusern wird saniert, der Anteil der Zugezogenen wächst und die Mieten steigen. Zugleich sticht der Fall Karl-Krause-Fabrik jedoch durch das vergleichbar hohe Budget von 65 Millionen Euro aus der generellen Entwicklung Anger-Crottendorfs heraus. Bei dem Projekt handelt es sich um die Schaffung von Eigentumswohnungen und -häusern in „einzigartiger Wohn-

qualität“, die es so im Stadtteil bislang nicht gegeben hat. Kurzum: Die Karl-Krause-Fabrik wird luxussaniert.

Luxussanierung in Anger-Crottendorf?

Die Feststellung, dass in Anger-Crottendorf luxussaniert wird, löst möglicherweise erst einmal Verwunderung aus. Das Quartier, welches als Arbeiter*innen-Viertel entstand, ist auch heute noch überwiegend von gering verdienenden Haushalten – sowohl Erwerbslosen als auch Student*innen – geprägt. Als Indiz dafür dient die überdurchschnittlich hohe Zahl von Transferleistungsempfänger*innen, also Menschen, die Geld vom Staat bekommen. Jedoch scheint Anger-Crottendorf nur auf den ersten Blick unpassend für derartige Investitionen und Entwicklungen. So schreibt der Investor in der Selbstdarstellung, dass er nur an Standorten tätig sei, die sich als „Investitionsobjekt mit hohem Wertsteigerungspotenzial“ eignen. Zudem zeigt der Blick in andere Städte wie Berlin und Hamburg, dass Luxussanierung in Vierteln mit “günstigen” Immobilienpreisen kein Einzelfall ist. Es stellt sich somit die Frage, warum es zu Luxussanierung kommt? Was sind die Gründe dafür, dass Investoren wie die DGG AG (ausgerechnet) hier hochwertige Immobilien bauen?

Die Verwertung von Immobilien

Die DGG AG wirbt damit, dass sie eine „Vermögenskultur der sicheren Werte“ biete. Dieser Leitspruch gibt Aufschluss über einen ersten Grund der Luxussanierung. Immobilien wie die Karl-Krause-Fabrik werden als Anlagemöglichkeit betrachtet, die der Geldvermehrung dienen. Anders als bei privaten Hausbesitzer*innen zielt das Interesse der Investor*innen aber nicht auf langfristige Einnahmen, sondern auf kurzfristige Rendite ab. Bedeutet: Ein Haus wird saniert, um es daraufhin ertragreich zu verkaufen oder zu erhöhten Preisen neu zu vermieten. Im seltenen Fall, dass die Mietverträge der Bewohner*innen des Hauses während der Sanierung bestehen bleiben, steigen mittelfristig auch die Bestandsmieten. Durch eine Luxussanierung wird allerdings die Gewinnspanne erhöht.

>> AUS DEM INTERESSE, DEN KAUFPREIS ZU REFINANZIEREN UND ZUSÄTZLICH NOCH GEWINNE ZU ERZIELEN, SETZEN DIE EIGENTÜMER*INNEN DIE VERWERTUNG DER IMMOBILIE IN GANG. <<

Die Sanierung von Immobilien, die zur Erhöhung der Wohnungspreise führt, findet zum Nachteil der Menschen im Stadtteil statt: Es folgt früher oder später die Verdrängung von einkommensschwächeren Bewohner*innen. Im Fall der Luxussanierung ist dieser Prozess – aus Profitinteresse – von Be-

ginn an so beabsichtigt. Zu betonen ist dabei, dass die Sanierung von Immobilien, solange sie die Interessen der Bewohner*innen berücksichtigt, nicht per se schlecht ist. Die massive Inwertsetzung, die sich im Fall der Luxussanierung vollzieht, resultiert zudem aus dem vorausgehenden Wechsel der Eigentümer*innen. Nachdem die Häuser im Stadtteil zuvor oftmals im Besitz von Privatpersonen waren, treten mit den Investor*innen nun neue Akteur*innen auf den Plan. Während die früheren Eigentümer*innen die Immobilien mitsamt der Bewohner*innen vernachlässigt haben, weil ihnen die finanziellen Möglichkeiten fehlten oder weil sie mit wenig Aufwand möglichst hohe Mieteinnahmen erzielen wollten, verfügen die Investor*innen hingegen über ausreichend Kapital. Zur Luxussanierung kommt es dann – der Profitlogik der Investor*innen folgend – aus einem „Verwertungsdruck“: Aus dem Interesse, den Kaufpreis zu refinanzieren und zusätzlich noch Gewinne zu erzielen, setzen die neuen Eigentümer*innen durch Verkauf oder Mieterhöhung die Verwertung der Immobilie in Gang. Die Investition in Immobilien – das sogenannt „Betongold“ – gewinnt besonders in Krisenzeiten an Attraktivität, wenn die schnellen Anlagestrategien wie Fonds oder Aktien riskanter werden. Dann wenden sich Investor*innen dem vergleichsweise sicheren Immobilienmarkt zu. Doch der Umstand, dass die Luxussanierungs-Projekte mit der profitorientierten Art der Wirtschaft verknüpft sind, erklärt noch nicht, weshalb sie in Vierteln wie Anger-Crottendorf stattfinden.

Und warum in Anger-Crottendorf?

Nach der Luxussanierung sollen Projekte wie die Karl-Krause-Fabrik Gewinne abwerfen. Dabei gilt: Je geringer der Kaufpreis eines Objekts war, desto höher fällt der mögliche Profit aus. Aus diesem Grund sind für Investor*innen häufig gerade Viertel, in denen die Immobilienpreise günstig sind, besonderes vielversprechend. Die DGG AG handelt im Fall der Karl-Krause-Fabrik ganz offenkundig nach dieser Logik. Eine scheinbar unpassende Gegend ist für Investor*innen von Luxussanierung kein Hindernis. Sie kalkulieren von Beginn an die Aufwertung der Umgebung um die Immobilie herum ein. Der Grund dafür ist: Der Gewinn, der sich aus einer luxussanierten Immobilie erzielen lässt, resultiert neben der hochwertigen Ausstattung auch aus der erstklassigen Lage. Wenn ein Viertel ein besonderes Image besitzt, die Nachbarschaft homogen ist oder es besondere Kultur- und Freizeitangebot gibt, steigt der Wert der Immobilie. So ist es kein Zufall, dass im Fall der Karl-Krause-Fabrik nicht allein Wohnraum geschaffen wird, sondern auch die Begrünung des umliegenden Areals auf dem Programm steht. In der Projektbeschreibung heißt es offen, dass hiermit die Wertsteigerung des gesamten Viertels bezweckt wird. Die Schaffung dieser Grünfläche ist also ein Baustein dabei, den Stadtteil Anger-Crottendorf zur Maximierung des eigenen Profits aufzuwerten. Die Aufwertung des Quartiers wird allerdings nicht nur von Investor*innen betrieben. So tritt auch die Stadt als Akteur*in in diesem Prozess auf: Ein Beispiel für städtische Aufwertungspolitik im Leipziger Osten ist das Projekt “Parkbogen Ost”. Im Rahmen dieses Projekts soll ein ca. fünf Kilometer langer Fuß- und Radweg entstehen, der das Quartier bogenförmig umschließt. Mit dem Ausbau der Infrastruktur zielt die Stadt daher wohl mehr als auf die Schaffung neuer Biosphären besonders darauf ab, die am Parkbogen Ost angrenzenden Wohngebiete aufzuwerten oder anders gesagt: attraktiver zu machen.

Wohnraum für alle, statt Luxus für wenige!

Die Suche nach den Gründen von Luxussanierung und Aufwertung zeigt, dass dahinter klare Motive der Verwertung stehen. Immobilien werden, ohne Rücksicht auf die im Viertel bestehenden Sozialstrukturen, der Gewinnorientierung folgend verwertet. Auch im Leipziger Osten führte dies dazu, dass die Mieten bereits gestiegen sind und dies wohl auch weiter tun werden sowie dazu, dass die jetzigen Bewohner*innen auf kurz oder lang verdrängt werden könnten. Unser Protest dagegen soll Projekte wie die Karl-Krause-Farbik nicht als Einzelfälle skandalisieren, sondern in eine Gesamtentwicklung einordnen. Wir lehnen es ab, dass Immobilien zum Profit verwertet werden und fordern eine sozialverträgliche und bedürfnisorientierte Wohnungspolitik!

Die Armen zuerst

Die bisherigen Texte haben klar gemacht, dass steigende Mieten, Aufwertung und Verdrängung mittlerweile auch im Osten Leipzigs angekommen sind. Immer mehr Menschen ziehen in die Viertel rund um die Eisenbahnstraße, Kunst- und Kulturprojekte siedeln sich an und sogar Luxussanierungen sind geplant. Dass diese Aufwertungsdynamiken nicht ohne Konflikte ablaufen, hat schon der Text über die Schicksale der Kunst- und Kulturprojekte gezeigt. Der folgende Text setzt sich mit weiteren Problemen auseinander, die aus steigenden Mieten resultieren. Dabei wird es um Menschen gehen, die häufig bei der ganzen Debatte um den Hype des Ostens vergessen werden. Denn jahrelang war dies ein Ort, an dem auch Menschen mit wenig Geld und Arbeit, aber vielen Problemen, eine Bleibe fanden. Das Image mag sich schnell ändern, aber in den Wohnungen im Leipziger Osten wohnen zum Großteil immer noch Menschen, die mit sehr wenig Geld über die Runden kommen müssen. Gerade das macht schon kleinste Mieterhöhugen zu sehr großen Problemen, wie im Folgenden geschildert wird.

Der Druck steigt

Es wurde schon angesprochen: Prekäre Lebensverhältnisse sind immer noch für sehr viele Menschen, die im Osten Leipzigs wohnen, Alltag. Viele Menschen leben unter der Armutsgrenze, ihr Leben ist meist von unsicheren Beschäftigungsverhältnissen oder Erwerbslosigkeit geprägt. All das mag nicht annähernd so sichtbar sein wie der Hype. Nichtsdestotrotz ist dies die traurige Realität. Nun kommt zu diesen unsicheren Lebensverhältnissen aber auch noch hinzu, dass die günstigen Mieten, die es auch Geringverdiener*innen ermöglichen eine Wohnung zu finden, rasant ansteigen.

>> DIE MIETPREISBELASTUNG LIEGT BEI ÜBER 40%. <<

Davon sind besonders Menschen betroffen, die mit wenig Geld auskommen müssen. Meist sind das Senior*innen, Alleinerziehende oder Erwerbslose. Da reicht oft schon eine geringe Mieterhöhung, um diese aus ihren Wohnungen zu verdrängen. Das liegt vor allem

daran, dass die Wohnsituation von einkommensschwachen Menschen schon jetzt sehr angespannt ist, wie ein Blick auf die Mietpreisbelastung zeigt. Mit diesem Begriff ist der relative Anteil des Gesamteinkommens gemeint, der für die Wohnkosten (also Miete + Nebenkosten) ausgegeben wird. Dieser liegt bei über 40%. Wenn schon ein so großer Teil für die Wohnkosten ausgegeben wird, ist offensichtlich, dass es kaum finanziellen Spielraum mehr gibt, sollte es zu einer Mieterhöhung kommen. Natürlich könnten Mieterhöhungen durch ein steigendes Einkommen ausgeglichen werden. Im Gegensatz zu den Mieten stagniert das Einkommensniveau in Leipzig jedoch seit geraumer Zeit und eine Veränderung scheint nicht in Sicht.

Günstiger Wohnraum wird knapp

Besonders dramatisch ist die Situation für Menschen, die auf Unterstützung vom Amt angewiesen sind, also Transferleistungen beziehen, wie z.B. Erwerbslose. Diese bekommen vom Jobcenter die sogenannten Kosten der Unterkunft (KdU) bezahlt. Die KdU sind jeweils für die einzelnen Städte festgelegt und beinhalten sowohl die Kaltmiete, als auch eine Pauschale für die Nebenkosten. In Leipzig beträgt die maximale Summe, die vom Jobcenter für die Kaltmiete bezahlt wird 4,60 Euro/m^2. Wohnungen, die teurer sind, können entweder nicht bezogen werden oder die Mehrkosten müssen von dem Geld bezahlt werden, dass eigentlich nicht fürs Wohnen vorgesehen ist. Lange Zeit war das im Leipziger Osten kein Problem. Doch nun liegen die Angebotsmieten in Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld schon bei 5,70 Euro/m^2 (Immowelt).

>> BEI DER STADT SCHEINT ES ABER NOCH NICHT ANGEKOMMEN ZU SEIN. <<

Das bedeutet faktisch, dass es kaum noch Wohnungen für Erwerbslose in diesen Vierteln gibt. Sie müssen also in andere Quartiere ausweichen, die günstigere Wohnungen haben. Meist liegen diese aber weiter am Stadtrand. Das betrifft aber nicht so viele Bewohner*innen des Ostens, könnte ein möglicher Einwand lauten. Tatsächlich ist es eher gegenteilig, da ca. 40% der Bewohner*innen des Eisenbahnkiezes Transferleistungen beziehen und somit auf die KdU angewiesen sind. Bei der Stadt Leipzig scheint das aber noch nicht angekommen zu sein. Sie plant lieber den bereits genannten Parkbogen Ost und fördert somit ganz unterschwellig die Aufwertung der angrenzenden Viertel, somit also auch steigende Mieten und folglich die Verdrängung von Personen, die sich die wachsenden Mieten nicht leisten werden können. Dabei sollte das Anliegen der Stadt doch viel mehr lauten, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen!

Osten für alle!

Die Lebenssituation von Menschen, die wenig finanzielle Ressourcen haben, wird also zusätzlich durch die aktuelle Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt massiv unter Druck gesetzt. Das könnte schließlich mit der Verdrängung aus der langjährig bewohnten Wohnung und dem gewohnten Lebensumfeld enden. Erste Fälle gibt es schon jetzt! Allerdings geschieht dies zumeist still und unsichtbar. Menschen ziehen aus ihren Wohnungen aus: Wegen einer Mieterhöhung oder weil der gut bezahlte Job im Westen wartet, ist oft nicht klar. Dies zeigt erneut, wieso wir es wichtig finden, Verdrängung sichtbar zu machen, sich gegen sie zu wehren und offen über Mieten und Mieterhöhungen zu sprechen. Denn auch in einer wachsenden Stadt ist die Situation nicht gleich alternativlos und besonders in Leipzig scheint der Kampf noch (!) nicht endgültig verloren. Wir wollen nicht in einer Stadt leben, in der nur die, die das nötige Kleingeld haben leben können, wo sie wollen. Wir wollen einen Osten für alle!

Ein Fazit

Die Texte in dieser Broschüre dürften sichtbar gemacht haben, dass die aktuelle Entwicklung des Leipziger Ostens weit vom Ideal einer solidarischen Stadt für alle entfernt ist. Vielmehr finden bereits jetzt massive Aufwertungs- und in Teilen auch schon Verdrängungsprozesse statt. Der „unsichtbare“ ökonomische Druck durch steigende Mieten geht dabei Hand in Hand mit politischen Entscheidungen, wie dem verstärkten Vorgehen mit ordnungsrechtlichen Mitteln gegen Kulturprojekte oder polizeilichen Kontrollen im „Gefahrengebiet“ Eisenbahnstraße. An den vorangegangenen Texten lässt sich deutlich erkennen, dass wir am Leipziger Osten gerade seine Lebendigkeit, die Räume für kulturelle und politische Projekte sowie die noch vergleichsweise niedrigen Kosten schätzen. Wollen wir auch zukünftig in einem offenen und bunten Stadtteil leben und diesen nicht zu einer totsanierten Zone verkommen lassen, ist es höchste Zeit, dem Zugriff durch das Immobilienkapital und die Stadt etwas entgegenzusetzen und stattdessen solidarische Strukturen aufzubauen!

>> DENN EINE LEBENDIGE HAUSGEMEINSCHAFT, DIE SICH GEGENSEITIG UNTERSTÜTZT, KANN AUCH HEFTIGEN ENTMIETUNGSVERSUCHEN TROTZEN. <<

Zugleich haben wir die Hoffnung, dass es dafür noch nicht zu spät ist und sich bereits jetzt eine große Zahl von Menschen des Problems bewusst ist. Der bereits häufig angedeutete Blick in andere Stadtteile Leipzigs zeigt dennoch: Es wird sehr wahrscheinlich auch im Osten zu Entmietungs- und Räumungsfällen kommen. Dabei legen einige Vermieter*innen teilweise rabiate Methoden an den Tag. In der Bernhard-Göring-Straße 110 beispielsweise hing monatelang eine Bauplane vor dem Haus, obwohl gar nicht gebaut wurde. Der erwünschte Nebeneffekt trat jedoch ein: Es kam kaum noch Licht in die Zimmer der dort lebenden Menschen. In der Holbeinstraße 28a wurde mit Abrissarbeiten im bewohnten Haus begonnen und Bauschutt und ungesicherte Stromkabel hinterlassen, um die Bewohner*innen zum Auszug zu bewegen. Allein ist man derartigen Methoden ausgeliefert. Dagegen helfen

kann oftmals zunächst schon der Kontakt zu den Nachbar*innen, um sich bei Mietsteigerungen oder Kündigungen gemeinsam wehren zu können. Daher: Lernt euch kennen, falls dies bisher nicht geschehen ist, und nutzt doch zum Beispiel den Hinterhof für ein gemeinsames Grillen oder ähnliches! Denn eine lebendige Hausgemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt, kann auch heftigen Entmietungsversuchen trotzen. Dies zeigt derzeit das Beispiel der Jahnallee 14, deren Bewohner*innen sich bereits seit anderthalb Jahren gegen die geplante Luxussanierung wehren und das Thema dadurch einer breiteren Öffentlichkeit bekannt gemacht haben. Dabei zeigte sich, dass es sich keineswegs um einen Einzelfall handelt. Vielmehr entsteht Schritt für Schritt eine Vernetzung der zahlreichen Hausgemeinschaften, die von derartigen Schikanen der Eigentümer*innen betroffen sind.

Daneben ist leider oft rechtlicher Rat nötig, z.B. über den Mieterschutzbund, Mietrechtsberatungen, Abgeordnetenbüros oder spezialisierte Anwält*innen. Dieser kann beim Vorgehen gegen Mieterhöhungen oder überhöhte Nebenkosten helfen und Verunsicherungen entgegenwirken. Zudem ist öffentlicher und politischer Protest nötig. Zum einen, um Eigentümer*innen unter Druck zu setzen und bestenfalls von ihrem Vorhaben abzubringen. Zum anderen, um in der politischen Diskussion ein Zeichen zu setzen, denn gegen Verdrängung sowie steigende Mieten, durch rechtlich legitime Mittel wie “die Regelung zur Duldung von Sanierungen” oder “Mietspiegelanpassungen” muss etwas getan werden.

SOLLTET IHR MIT DERARTIGEN PROBLEMEN KONFRONTIERT SEIN, SO WENDET EUCH GERNE AN UNS UND WIR WERDEN VERSUCHEN, EUCH MIT BEISTAND UND PRAKTISCHER HILFE, ABER AUCH MIT ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND POLITISCHEN PROTESTEN ZU UNTERSTÜTZEN!

Wir hoffen, dass dies zu einigen Erfolgen führt und Verdrängungsprozesse behindert, bestenfalls sogar ganz verhindert. Es bleibt aber gleichzeitig eine defensive Haltung, die das grundsätzliche Problem nicht ändert. Denn das Problem, dass Eigentümer*innen über den Wohnraum anderer Menschen verfügen können und möglichst viel Profit damit erwirtschaften möchten, bleibt bestehen. Eine Methode damit im Rahmen des Bestehenden zu brechen, ist z.B. der gemeinsame Kauf von Häusern durch Hausprojekt-Gruppen. So gelingt es Wohnraum dauerhaft dem Markt zu entziehen und relativ niedrige, bestandssichernde Mieten zu erhalten. Auch im Leipziger Osten wurde dies bereits vielfach praktiziert, z.B. angebunden an das Mietshäusersyndikat, einem bundesweiten Zusammenschluss von Hausprojekten. Innerhalb dessen unterstützen sich die Projekte gegenseitig mit günstigen Krediten. Zugleich verhindert der Beitritt zum Syndikat durch bestimmte rechtliche

Konstellationen, dass es später zu einer Reprivatisierung der Immobilie kommen könnte. Wer sich für diese Option interessiert, kann sich unter syndikat.org mit dem Konzept auseinandersetzen oder sich an beratung-leipzig@syndikat.org wenden.

Diese Aktionen der Gegenwehr und Vergemeinschaftung sind bereits unter den aktuellen politischen Umständen möglich. Doch zugleich sind unserer Meinung nach politische Änderungen nötig. Die derzeit von der Bundesregierung debattierten Änderungen sind aber eher Augenwischerei oder minimale Verbesserungen. So wird derzeit unter anderem debattiert, ob es Vermieter*innen in Zukunft nur noch erlaubt werden soll, pro Jahr 8% statt bisher 11% der Sanierungskosten auf die Mieter*innen umzulegen. Diese Änderung wird kaum dazu führen, dass Mieter*innen nach einer Luxussanierung weiterhin in ihren Wohnungen bleiben können. Stattdessen braucht es viel weitergehende Neuerungen, um Mieter*innen effektiv zu schützen. Ein Etappenziel könnte dabei die Einführung einer Mietpreisobergrenze sein, die deutlich unter dem Niveau der Bestandsmieten liegt. Dies würde deutlich machen, welche hohen Profite Vermieter*innen derzeit erzielen. Zugleich würde zahlungskräftiges Kapital aus dem Immobilienmarkt verschwinden, da dieser an Attraktivität verlöre.

>> AUF ÜBERGEORDNETER EBENE WÄRE EINE DEMOKRATISIERUNG DER STADTENTWICKLUNG NÖTIG. <<

Langfristig ist es unserer Ansicht nach nötig, mit der Eigentumslogik zu brechen und das notwendige Gut des Wohnraums so zu organisieren, dass alle Menschen ein schönes und lebenswertes Zuhause haben und behalten können. Das Ziel ist unserer Meinung nach die Vergesellschaftung. Damit meinen wir keine Neuauflage staatssozialistischer Verwaltung, sondern eine demokratische Entscheidung über den Wohnraum durch die Bewohner*innen in Häuser- oder Quartiersräten. Auf übergeordneter Ebene wäre eine Demokratisierung der Stadtentwicklung nötig, die deutlich über die bestehenden Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hinausgeht und uns Bewohner*innen echte Entscheidungsmöglichkeiten gibt. Auf diese Weise sollte eine solidarische Stadt- und Regionalplanung möglich werden, die Ungleichheiten zwischen Stadtteilen durch eine soziale Infrastrukturpolitik ausgleicht und so eine gleiche Versorgung aller Menschen mit Schulen, Freizeitmöglichkeiten, Sportplätzen, einer guten Verkehrsanbindung etc. sicherstellt. Auf diese Weise könnte schließlich die Spaltung der Stadt in Reiche und Arme, attraktive und abgehängte Viertel aufgehoben und Verdrängungsprozesse somit hoffentlich verhindert werden.

Seit Herbst 2012 gibt es in Leipzig die Gruppe Prisma, in der sich Menschen mit unterschiedlichen politischen Hintergründen und Erfahrungen organisieren. Prisma versucht eine linksradikale Politik zu machen, die offen für neue Mitstreiter*innen ist und Bündnisse mit anderen linken Kräften sucht. Die Arbeitsschwerpunkte der Gruppe sind Antirassismus, Queerfeminismus, Klima, Antifaschismus und Soziale Kämpfe. Seit Anfang 2014 ist Prisma Mitglied in dem bundesweiten Organisationsprojekt „Interventionistische Linke“.

Impressum

PRISMA – Interventionistische Linke Leipzig
c/o linXXnet Leipzig
Bornaischen Straße 3d
04277 Leipzig

www.prisma.blogsport.de
prisma@inventati.org

September 2016 | 1. Auflage: 2000 Exemplare